



REPONSES AU RAPPORT DE LA **COMMISSION D'ENQUETE**

Le présent mémoire en réponse vient apporter les précisions et réponses aux différentes remarques et questions formulées par la commission d'enquête, exprimées dans le Procès-Verbal de synthèse des observations établi dans le cadre de l'enquête publique unique relative au Projet Paridis 21 sur la commune de Nantes.

Le procès-verbal a été remis aux porteurs de projet et à Nantes Métropole le 18 mars 2024.

Les réponses apportées dans le présent mémoire le sont par les porteurs de projet et par Nantes Métropole. Elles sont identifiées comme telles afin d'en faciliter la lecture.

Le mémoire est remis en main propre à la commission d'enquête le 29 mars 2024 ; une copie numérique leur est également adressée, ainsi qu'à la préfecture de Loire Atlantique, en charge de l'Enquête Publique.

Pour les porteurs de projet

Hubert Goupil de Bouillé

Pour Nantes Métropole

Luc Vissuzaine



Dossier

La commission d'enquête interroge :

Certaines informations figurant dans plusieurs fascicules ne sont pas identiques.

La commission d'enquête demande que ces rectifications soient prises en compte et que les références soient modifiées.

Réponse des porteurs de projet :

Il est précisé dans le cerfa n°15964*01 que les pétitionnaires du projet sont :

- La SNC Paris-Gestion
- La SCI du Perray
- SARL Compagnie de Phalsbourg

1 - L'eau

1- 1 Eaux pluviales

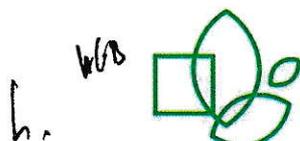
La commission d'enquête interroge :

La commission d'enquête souhaite un éclaircissement sur les surfaces réelles de pleine terre qui pourront influencer sur le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales. Quelle est la différence de surfaces de pleine terre par rapport à la situation actuelle ?

Typologies des surfaces			
	Actuels	Futurs	Delta
Surface totale parcelle	161 514	161 514	
Surface de pleine terre	38 499	28 307	-10 192
Surface totale éco-aménagée	38 869	59 567	+ 20 698
Coefficient de Biotope Surfacique (CBS)	0,24	0,30	+ 0,06
% d'imperméabilisation de la parcelle	73%	67%	- 6%

Réponse des porteurs de projet :

- Le projet permet une augmentation des surfaces éco-aménagées de 20 698 m² (soit +53% par rapport à l'existant)
- **6% d'imperméabilisation en moins**
- **Meilleure répartition** des quelques **28 300 m² de pleine terre** et de **26 000 m² de toiture végétalisée et bacs** (les surfaces sont reprises sur le plan ci-dessous)
- **Meilleure qualité des espaces végétalisés**
 - Avec l'ensemble des surfaces éco-aménagées et drainantes, le projet permet une augmentation de 33 282m² des surfaces infiltrantes (cf 4.4.2.8)



Figures représentant les surfaces végétalisées avant/après



AVANT



APRES

Il est également rappelé que les 6,2ha de surfaces éco aménagées indiqués lors du Conseil Métropolitain d'octobre 2021, correspondent à l'atteinte d'un coefficient de biotope surfacique de 0,3 minimum sur le périmètre de l'OAP Paridis. Les surfaces éco-aménagées des PC01 et PC02 permettent bien de confirmer cet objectif en atteignant un coefficient biotope surfacique de 0,3 sur ces deux permis.

Il est à noter que le parc du Perray, s'étalant sur les permis PC1 et PC2, et constituant une part importante de la pleine terre du projet, intègre également une surface importante de noues d'infiltration.

La commission d'enquête interroge :

1 - comment seraient prises en compte les pluies d'orage plus importantes, supérieures à la pluie centennale pour le risque d'inondation ? Pour exemple, les habitants de l'avenue de l'Horticulture, située en aval, s'en inquiètent car après la création de Paridis, leur rue avait été inondée et ceci avait nécessité la pose, par la communauté urbaine, d'un second collecteur d'eau sur le terrain de la St Médard, afin de canaliser le ruisseau des Gohards ;

Réponse des porteurs de projet :

La capacité de rétention des eaux pluviales passe de 3 500 m³ existants sur Paridis à 9 720 m³ pour le projet. La surface artificialisée est quant à elle diminuée. Le projet est donc bien plus performant en termes de gestion des eaux que lors de la création de Paridis, ou encore de la situation actuelle.

Conformément au règlement pluvial intercommunautaire, en cas d'inondation, c'est-à-dire de débordement des ouvrages, les eaux ne seront pas déversées au réseau public mais seront gérées par écoulement en surfaces sur la parcelle du projet en priorité.

Réponse de Nantes Métropole :

Nantes Métropole a mis en place, dans le cadre de la révision du PLUm de 2018, un zonage EP qui fixe la crue de référence et les débits de fuite par secteur dans chaque bassin versant.

Le bassin versant des Gohards a fait l'objet d'amélioration conséquentes depuis 20 ans grâce à la mise en place d'un parc linéaire sur la ZAC Bottière-Chênaie disposant de bassins régulateurs. L'ouverture du ruisseau des Gohards a permis également une amélioration qualitative des eaux et une renaturation du site.

La ZAC Doulon-Gohards, en aval, suit actuellement la même logique et contribuera notamment à améliorer la situation avenue de l'horticulture.



De la même manière, les bassins de rétention sur Paradis vont contribuer à améliorer la situation en matière de recharge des nappes, lutte contre les inondations, renaturation et amélioration de la qualité des EP (les eaux de parking en surface sont très polluées).

Au-delà de la pluie de dimensionnement, le bassin de rétention écrête une partie des écoulements puis passe en surverse dans les espaces publics et les ruisseaux.

Un bilan hydrique à l'échelle du bassin versant n'est pas faisable

La commission d'enquête demande :

2 - comment seraient gérés ces bassins qui sont considérés comme des parcs de détente accessibles au public, tel le parc du Perray, notamment en période hivernale ou en cas d'orage estival ? Il y a aussi lieu de recueillir les déchets surageants.

Réponse des porteurs de projet :

L'entretien et la gestion des bassins seront assurés par l'exploitant du site. Une attention particulière sera apportée au bon développement de la végétation dans les noues afin qu'elles puissent parfaitement remplir leurs fonctions. Le dimensionnement des noues tient compte des fréquences de pluie réglementaires. Les porteurs de projets qui seront les futurs exploitants sont particulièrement soucieux de la propreté du site et assureront une collecte très régulière des déchets qui pourraient être laissés dans les noues.

La commission d'enquête interroge :

1 - comment seraient gérées les pluies supérieures à la pluie de fréquence trentennale, sachant que la capacité du réseau public est importante ?

Réponse des porteurs de projet :

Le rejet au réseau public sera fixé et limité à 36,2 l/s (contre 690 l/s aujourd'hui) au-delà les eaux seront gérées en débordement sur la parcelle du projet puis par écoulement en surface sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux extraordinaire. Les réseaux publics ne seront donc pas surchargés par le projet.

La notice hydraulique de chacun des permis de construire, décrit, à l'aide de plans notamment les niveaux de services auxquels il convient de répondre, et la manière dont les pluies importantes sont gérées.

La commission d'enquête demande :

2- les bassins pourraient-ils assurer un rôle de rétention de l'eau afin de permettre l'arrosage des espaces paysagers en été et le nettoyage des dépendances et voiries, voire l'alimentation des sanitaires ?

Réponse des porteurs de projet :

Les fonctions de rétention/régulation et de Stockage pour Recyclage des Eaux pluviales ne peuvent pas être cumulées car les ouvrages de rétention doivent se vider en un temps défini réglementairement (généralement 48h) pour pouvoir faire face à une autre pluie. Les ouvrages de rétention doivent donc être vides pour remplir leur rôle.

En revanche il est rappelé que le projet prévoit de disposer des cuves de collecte des eaux pluviales, destinée au réemploi pour l'arrosage des espaces verts. Le volume estimé de réemploi est de l'ordre de 10 000m³/an.



1-2 Eau souterraine, nappe phréatique

La commission d'enquête demande :

1 - pendant la phase de travaux, quel serait l'impact des terrassements, comment seraient recueillies les eaux d'infiltration et où seraient-elles dirigées ?

Réponse des porteurs de projet :

Un phasage de travaux sera respecté afin de créer en premier lieu les ouvrages de rétention et d'infiltration d'eaux pluviales du projet. Les noues d'infiltration du Parc du Perray seront parmi les premiers ouvrages réalisés et en particulier avant les travaux de terrassement du parking. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront donc opérationnels dès le début des travaux de terrassement. Ainsi, les eaux d'exhaures qui seront à gérer pendant la phase de terrassement pourront être infiltrées directement sur la parcelle, via ces ouvrages.

La commission d'enquête demande :

2 - en exploitation, la cloison berlinoise serait-elle parfaitement étanche ? Est-il envisagé un recueil des eaux s'infiltrant, au niveau le plus bas ? Il est prévu la mise en place d'un drain extérieur le long de la cloison berlinoise. In fine, quel serait le fonctionnement de la nappe aquifère ?

Réponse des porteurs de projet :

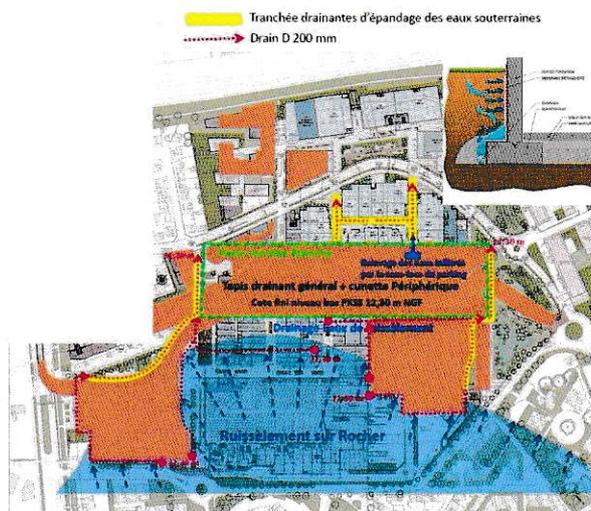
En phase exploitation, deux dispositifs sont prévus pour gérer les eaux souterraines le long des parois du parking, tel que décrit dans le dossier d'AEU au 4.4.3.3.

Un tapis drainant général avec cunette périphérique récupère les eaux qui s'infiltreraient par la sous-face et/ou les parements et seraient « piégées » dans le ceinturage complet du parking en berlinoise étanche. Ces eaux seront pompées et envoyées vers des complexes drainants sur les alluvions. Ces ouvrages sont totalement dissociés des ouvrages de rétention/infiltration des eaux superficielles

Les eaux souterraines qui s'écoulent vers la nappe aquifère et qui seraient interceptées par le parking souterrain seront captées par des drains en périphérie et envoyées vers des complexes drainants sur les alluvions. Ces ouvrages sont totalement dissociés des ouvrages de rétention/infiltration des eaux superficielles

Les eaux seront captées sur le socle rocheux à une altimétrie proche de 22,3 m. Le système de drains permettra un rejet gravitaire à la côte 21,3 m. La figure à suivre, présente les deux dispositifs de drainage des eaux d'exhaures et de la nappe, ainsi que les zones d'infiltration privilégiées. Ces drains vont rediriger de façon gravitaire les eaux de la nappe vers la zone drainante des alluvions. La zone d'alluvions est environ 100 fois plus perméable que la zone des roches altérées dans laquelle circule la nappe. Le débit capable d'infiltration des alluvions est donc à même de gérer la collecte et l'infiltration des eaux de la nappe.

Schéma du fonctionnement des eaux résiduelles en périphérie du parking



Bilan hydrique

La commission d'enquête demande :

Le projet se situe en amont du ruisseau des Gohards. La commission d'enquête souhaite avoir un bilan eaux pluviales/eaux souterraines, apporté par le projet, en termes de quantité et qualité, pour l'alimentation de ce ruisseau.

Réponse des porteurs de projet :

Voici un rappel des principes de gestion des eaux appliqués sur le projet :

- Favoriser la désimperméabilisations des sols
- Infiltrer et déconnecter les eaux pluviales des réseaux
- Restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public.

87% des eaux pluviales du projet ont pour vocation à être réinfiltrées dans les sols alors que dans la situation existante toute l'emprise imperméabilisée est connectée au réseau public.

En termes de traitement quantitatif, la capacité de rétention des eaux pluviales passe de 3 500 m³ existants sur Paradis à 9 720 m³ pour le projet.

D'un point de vue qualitatif, les circulations de véhicules sont confinées aux espaces de parking souterrains ce qui fait que les eaux de surfaces seront très faiblement, à pas contaminées, de plus les ouvrages de rétention végétalisés contribueront à une dépollution naturelle des eaux.

2 - Biodiversité

2-1 Les aspects faune/flore

La commission d'enquête demande :

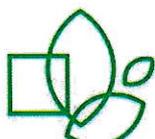
La commission d'enquête considère qu'il serait utile que les porteurs du projet synthétisent, dans leur mémoire en réponse, un constat sur les aspects faunistiques et floristiques du site actuel et la définition des études et inventaires envisagés.

Réponse des porteurs de projet :

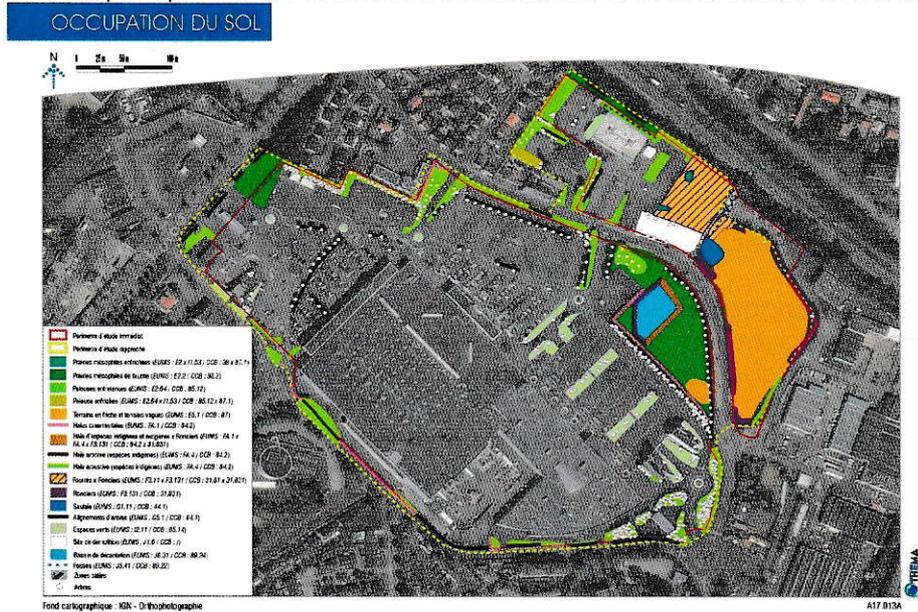
Aspects faunistiques et floristiques du site actuel

Comme indiqué dans le dossier, des expertises écologiques, menées par le bureau d'études THEMA se sont déroulées de septembre 2016 à juin 2022. Ces expertises menées par un botaniste et trois faunistes ont permis de réaliser un diagnostic complet sur les 4 saisons et d'établir des inventaires floristiques et faunistiques, ainsi que les habitats présents sur le site du projet.

h
h
h



La carte ci-après présente l'ensemble des habitats recensés dans l'aire d'étude :



Plusieurs espèces ont été recensées sur le site du projet, dont des espèces protégées (24 espèces d'oiseaux, 2 espèces de chiroptères et une espèce de reptile), ces espèces sont en majorité communes à très communes et relativement ubiquistes (généralistes). Elles ont la capacité de s'adapter à des milieux relativement variés et sont assez peu exigeantes.

Notons la présence de trois espèces nicheuses patrimoniales de passereaux à enjeu de conservation faible (Bouscarle de Cetti (*Cettia cettia*)) à modéré (Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et Verdier d'Europe (*Chloris chloris*)). Le projet n'est toutefois pas sujet à remettre en cause l'état de conservation des populations de ces espèces à l'échelle locale, au regard des très faibles effectifs concernés et d'habitats favorables restant disponibles à proximité du site, en témoigne l'avis favorable du CSRPN.

La sensibilité du site au regard de la composante faunistique est ainsi relativement faible.

Inventaires en cours et à venir (2024)

Dans leurs réponses aux avis du CSRPN et de la MRAE, les porteurs de projet ont indiqué avoir initié une nouvelle campagne 4 saisons, devant se dérouler sur 2024.

Les taxons inventoriés et les périodes d'investigations sont présentés ci-après :

- **Inventaires flore et habitats**

Il est prévu la réalisation d'une campagne vernale (avril-mai 2024), d'une campagne estivale (juin-juillet 2024) et d'une campagne de fin d'été (août-septembre 2024) pour la flore et les habitats.

- **Inventaires faunistiques**

Les prospections de terrains concerneront tous les groupes terrestres suivants : oiseaux, insectes, reptiles, amphibiens et mammifères.

La composition et la répartition des populations animales seront décrites en fonction des différents milieux rencontrés sur le site. Une carte précisera les secteurs particulièrement importants (sites de nidification, de reproduction, zones refuges) pour les espèces de chacun des groupes faunistiques étudiés (insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, chiroptères).

Mammifères (hors chiroptères)

- Recensement des indices de présences (terriers, nids, cris, couches, empreintes, fèces, reliefs de repas, coulées, traces...),
- Analyse de pelotes de réjection de rapaces nocturnes (parfois rapaces diurnes, corvidés, ardéidés...), ramassées sur le site pour les micromammifères (rongeurs, etc.),



Handwritten initials: PAB, L.

• Identification des zones d'alimentation, gîte de reproduction, territoire de chasse, axe de déplacement...

L'inventaire des mammifères terrestres sera effectué en parallèle des autres groupes faunistiques.

Chiroptères (chauves-souris)

Les prospections de terrain s'appuieront sur le Vade-mecum d'aide à l'instruction administrative des dossiers sur le volet « chauves-souris ». De manière générale, trois campagnes d'inventaires sont à mener :

- Une première campagne lors du transit automnal, entre mi-septembre et mi-octobre ;
- Une seconde campagne lors du transit printanier, mi-avril / mi-mai ;
- Une troisième campagne lors de la mise-bas et l'élevage des jeunes, entre mi-juin et mi-août.

ECHOCHIROS, filiale de THEMA Environnement spécialisée sur l'étude des chiroptères, interviendra lors de trois soirées d'étude aux périodes présentées précédemment.

Les inventaires chiroptérologiques se feront en 2024 sur 3 campagnes : mi-avril à mi-mai, mi-juin à mi-août et mi-septembre à mi-octobre.

Avifaune

Inventaires en période de reproduction.

En période de reproduction, les prospections seront effectuées préférentiellement dans les trois heures qui suivent le lever du soleil (activité maximale des chanteurs pour la plupart des espèces) et effectuées selon la méthode standardisée des Indices Ponctuelles d'Abondance (IPA), et sont complétées par les recherches d'indices le reste de la journée.

Dans la mesure du possible, le statut de chaque espèce sur le site d'étude (de passage, nicheur certain, nicheur probable...), sera évalué selon les critères de nidifications retenus dans le cadre de l'EBCC Atlas of European Breeding Birds (Hagemeijer & Blair, 1997). Les modalités d'utilisation des différents milieux du site (alimentation, reproduction...) seront également étudiées.

Deux campagnes seront effectuées, en période de reproduction : en mars-avril 2024 pour les nicheurs précoces puis en mai-juin 2024 pour les nicheurs tardifs.

Les oiseaux nocturnes feront également l'objet de prospection à raison d'une campagne en mars-avril (2 à 3 points d'écoute sur l'aire d'étude immédiate et 2 à 3 points d'écoute sur l'aire d'étude rapprochée).

Inventaires en période de migration et hivernale

Deux campagnes seront programmées (réalisation de parcours échantillon) : en septembre/octobre 2024 pour la migration post-nuptiale et en décembre/janvier 2023 pour les hivernants.

Amphibiens

Dans un premier temps, on recherchera les milieux favorables (points d'eau) à la reproduction des amphibiens. A l'échelle de l'aire d'étude, les seuls milieux « potentiellement » favorables sont le bassin de rétention situé dans la prairie mésophile de fauche et certains fossés collecteurs. Toutefois, on rappellera que de simples micro-dépressions, noues et ornières peuvent suffire à la reproduction des amphibiens. Des repérages sur le terrain seront ainsi réalisés, afin d'identifier l'ensemble des milieux favorables aux amphibiens et repérer les larves présentes.

Dans un second temps une prospection nocturne sera effectuée. La recherche d'amphibiens sera à la fois sonore (écoute du chant des mâles reproducteurs) et visuelle (recherche active dans les pièces d'eau à l'aide d'épuisette des larves et adultes (en phase aquatique)).



Une campagne nocturne sera réalisée en mars-avril 2024.

Reptiles

Les milieux seront analysés en termes de fonctionnalité des domaines vitaux des espèces de reptiles susceptibles d'être présentes.

On repérera donc toutes les barrières naturelles et anthropiques qui seront prospectées longitudinalement en se plaçant du côté exposé aux rayons du soleil. Des températures comprises entre 10 et 20°C sont requises pour ces prospections.

Afin d'optimiser les contacts avec les reptiles, THEMA Environnement procédera à la pose de plaques de type « tôle ondulée ». En première analyse, THEMA Environnement envisage la pose de 10 plaques à reptiles (4 plaques par transect + 2 plaques isolées) :

- 1 transect en lisière d'une haie jouxtant le terrain vague (impasse Louis Momesson) ;
- 1 transect le long des ronciers qui entourent le bassin de rétention ;
- 2 plaques dans la zone de fourrés (en face du Décathlon).

La détermination sera réalisée sur place en relevant les dispositifs à chaque visite de terrain soit par contact direct avec le reptile soit par capture puis relâche pour identification. Les plaques seront vérifiées lors de chaque campagne de terrain (printemps- d'été) mutualisée avec les autres campagnes faunistiques.

Insectes

Les inventaires entomologiques seront réalisés par chasse à vue à l'avancement du chargé d'études (matériel utilisé : filet entomologique, les espèces étant déterminées sur place à l'aide d'une loupe de terrain). Parmi les insectes, les Lépidoptères, Odonates, Coléoptères et Orthoptères seront particulièrement recherchés.

Le battage de la végétation à l'aide de filet faucheur et/ou de parapluie japonais permettra de compléter les prospections actives sur le secteur d'étude.

Lépidoptères : les chenilles seront également recherchées sur la végétation (recherche des plantes hôtes).

Odonates : captures ou observations directes des imagos (adultes volants) et recherche d'exuvies (mue) dans la végétation).

Coléoptères : la recherche d'indices de présence sera effectuée au sein du site d'étude (recherche de restes d'individus : élytres ou toutes autres parties). Les insectes saproxylophages (Lucane cerf-volant, Rosalie des Alpes, Pique-prune et Grand capricorne) seront tout particulièrement recherchés dans les habitats boisés.

Orthoptères : le prélèvement d'individus pour observation à la binoculaire pourra le cas échéant être réalisé mais seulement en tant que de besoin.

Trois campagnes seront réalisées : avril-mai, juin-juillet et août-septembre 2024.



Le calendrier des inventaires 2024 ci-après présente toutes les campagnes prévues sur l'année 2024 :

	2023			2024									
	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct
Flore / Habitats							X		X		X		
Amphibiens (nocturne)						X							
Reptiles							X	X	X				
Avifaune			X			X		X					X
Rapaces nocturnes						X							
Insectes							X		X		X		
Mammifères terrestres													
Chiroptères							X		X			X	

2-2 Les arbres et la végétation

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête considère qu'il apparaît nécessaire de répondre à ces observations en mettant en parallèle le contexte existant et le contexte futur, tant sur les plantations à proprement parler que sur les surfaces de pleine terre ou destinées à recevoir une végétation

Réponse des porteurs de projet :

Etat des lieux de l'existant : faible qualité écologique et faible diversité

Pour rappel, le projet d'aménagement conduira à la perte de 8417 m² de pelouses entretenues, 6795 m² de prairies mésophiles de fauche, 149 m² de prairies mésophiles enfrichées, 12 348 m² de terrains en friche et de terrains vagues, 3910 m² de fourrés mélangés à des ronciers, 2032 m² de ronciers, 300 m² de saulaie, 3642 m² d'espaces verts (autre que les pelouses entretenues), 1398 m² de bassin de régulation des eaux pluviales, 523 m² de haie (indigène et exogène) mélangé à des ronciers, 304 arbres isolés, ainsi que de plusieurs linéaires de haies arbustives et arborées (91 ml), haies ornementales (254 ml) et d'alignements d'arbres (912 ml).

Ces chiffres sont à mettre en correspondance avec le projet dont la végétation représente un enjeu majeur. Ainsi, le projet permet une revégétalisation, tant qualitative que quantitative bien plus importante que ce qui existe actuellement, comme le démontrent les développements ci-après.

Concernant les 304 arbres supprimés, il convient de rappeler qu'il s'agit principalement de Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra 'austriaca'*) et de Pin parasol (*Pinus pinea*), à savoir des espèces ornementales non indigènes, ce qui leur confère un intérêt floristique relativement faible. Ces essences ont de plus été plantées jadis dans un environnement très anthropisé de parking et de voirie, limitant de fait leur intérêt pour la faune, notamment du fait des nuisances sonores occasionnées par la circulation des véhicules sur le site (facteur limitant pour la nidification des oiseaux). Les troncs des Pins, en forme de fût, sont de plus dépourvus de cavités (absence de gîtes pour les chauves-souris).

Handwritten signature/initials.



Ce que le projet va apporter : diversité et richesse biologique

La suppression des 304 arbres sera de plus largement compensée par la plantation de 354 arbres en plein terre et 202 arbres plantés sur dalles et en bac, soit un différentiel de +252 arbres. Il convient aussi de souligner que sur les 480 arbres identifiés sur l'aire d'étude, le projet d'aménagement prévoit d'en conserver 176 arbres et d'en transplanter une dizaine. Enfin, le projet prévoit 5,4 ha d'espaces végétalisés dont 2,8 ha en pleine terre 2.6 ha sur toiture et dalle, comprenant notamment 1 650m² de fourrés et 140ml de haies.

In fine, le projet offrira davantage d'espaces verts (toutes strates confondues) en comparaison avec le site actuel, et de fait une diversité biologique plus riche qu'aujourd'hui, notamment par une palette végétale largement composée d'espèces endémiques, et qui sera mise en exergue par le suivi écologique en phase d'exploitation.

Quant à la saulaie de 300 m² (zone humide floristique), et pour rappel, elle sera compensée par la création d'une nouvelle saulaie de 600 m² environ à proximité de celle détruite, soit de taille deux fois plus importante que celle actuelle. Il convient à ce titre de rappeler que la saulaie impactée présentait peu d'intérêt sur le plan écologique (faible surface, très faible diversité biologique, colonisée par les ronciers, en partie perchée sur un merlon souillé par des déchets et isolée des autres habitats).

Les nouvelles surfaces d'espaces verts prévues dans le cadre du projet, beaucoup plus importantes qu'aujourd'hui, joueront aussi le rôle d'îlots de fraîcheur utiles dans la lutte contre le réchauffement climatique.

2-3 Les zones humides

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête note la réponse du porteur de projet à l'avis du SAGE : la zone humide identifiée correspond à quelques saules dont la cime couvre 300 m² ; le niveau d'enjeu de conservation est jugé faible pour les fonctions biologiques à très faible pour les fonctions hydrauliques et biogéochimiques ; sa destruction sera compensée par la création d'une zone humide de 600 m² ; elle sera suivie sur une période de 30 ans.

La commission d'enquête souhaite néanmoins avoir le bilan final de cette mesure compensatoire sur le service écologique flore – faune.

Réponse des porteurs de projet :

L'emprise au sol de la zone humide compensatoire sera de 600 m². Le houpier sera par conséquent plus important. Concernant la plus-value écologique, la zone humide compensatoire sera plantée de saules issus de la zone humide impactée, mais aussi de quelques héliophytes. Le développement d'une strate herbacée aujourd'hui absente au sein de la zone humide sera donc déjà porteur d'une plus forte biodiversité qu'en l'état actuel. Concernant la faune, la diversification des habitats possibles, (strate arbustive / arborée et strate herbacée) permettra d'offrir différentes zones refuges mais aussi différentes sources de nourriture. En effet, la présence d'eau, d'herbacée et de ligneux est favorable à une diversité spécifique d'insectes dont se nourrit une partie de l'avifaune et des chiroptères.



3 - Coût des mesures environnementales

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête estime que le tableau des estimations peut être amélioré en prenant ou non en compte les éléments suivants, selon les cas :

- assainissement des eaux usées à intégrer au coût du projet
- assainissement des eaux pluviales à intégrer au coût du projet pour les réseaux, en maintenant dans les mesures environnementales seulement les mesures alternatives comme les noues et les bassins d'infiltration
- dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) : à prendre en compte dans les mesures environnementales
- mesures en faveur de la faune (nichoirs, refuges, hibernaculum ...) à prendre en compte
- création de la zone humide compensatoire à prendre en compte
- suivi à moyen et long terme : le montant indiqué de 5 500 € HT est trop faible (est-ce un montant annuel ?), il y a lieu de prendre son montant réel pour le suivi à 10 ans pour les habitats naturels et 30 ans pour la zone humide
- gestion des terrassements : prendre en compte seulement le traitement des terres polluées, voire aussi la valorisation agricole des matériaux alluvionnaires

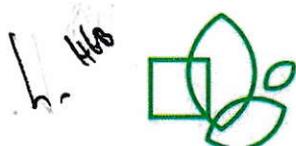
Réponse des porteurs de projet :

- Assainissement des eaux pluviales : mesures alternatives comme les noues et les bassins d'infiltration

	PC02		PC01					Ouvrages enterrés	
	MS	CCLM + SM	LG	PDP	JV	LR	HM		
Bassin versant	BV1	BV2	BV3-1	BV3-2	BV3-3	BV3-4	BV3-5		
Surface TOTALE (m2)	30 759	95 712	2 307	15 057	5 358	8 808	27 811		
Surfaces infiltrantes (m2)	1715 m ²	4000 m ²	570 m ²	3950 m ²	1620 m ²	0 m ²	0 m ²		
S. inf x Coef colmatage (0,3)	1201 m ²	2800 m ²	399 m ²	2765 m ²	1134 m ²	0 m ²	0 m ²		
Coefficient d'infiltration K	1,0E-05 m/s	1,0E-05 m/s	1,0E-06 m/s	8,0E-07 m/s	6,0E-07 m/s	/	/		
Débit de fuite	4,39 l/s	28,00 l/s	0,40 l/s	2,21 l/s	0,68 l/s	2,64 l/s	31,98 l/s		
Volume bassin nécessaire (m3)	T = 1 mois	418 m3	296 m3	5 m3	57 m3	20 m3	36 m3	42 m3	
	T = 2 ans	788 m3	1187 m3	18 m3	212 m3	75 m3	141 m3	303 m3	
	T = 10 ans	1153 m3	2100 m3	32 m3	341 m3	119 m3	243 m3	587 m3	
	T = 30 ans	1365 m3	2985 m3	46 m3	465 m3	161 m3	341 m3	906 m3	
	T = 50 ans	1961 m3	3489 m3	53 m3	533 m3	184 m3	396 m3	1098 m3	
	T = 100 ans*	1985 m3	5023 m3	82 m3	751 m3	259 m3	554 m3	1418 m3	
Volume Capable	1985 m3	5600 m3	125 m3	533 m3	219 m3	350 m3	910 m3		
Budget Estim €	297 750 €	840 000 €	18 720 €	79 988 €	32 805 €	52 500 €	136 500 €		

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)

ZONE	MONTANT
MS (3 bâtiments) photovoltaïque 1 185 m ²	790 000 € HT
CC photovoltaïque 4 800 m ²	3 200 000 € HT



- Mesures en faveur de la faune (nichoirs, refuges, hibernaculums ...) :
 - Abris herpétofaune (x12) : 2500 € HT environ (le coût n'est pas très élevé puisqu'il est demandé de récupérer les matériaux sur place, notamment les branches, produits de terrassements, etc).
 - Hôtels à insectes (x4) : 1200 € HT (300€/unité)
 - Nichoirs à oiseaux (x7) : 420€ HT (60€/unité)
 - Gîtes à chiroptères (x6) : 720 € HT (120€/unité)
 - Création de la zone humide compensatoire :
Environ 3600 € HT (comprend le décaissement + prélèvement des plançons in situ + plantation)
 - Suivi à moyen et long terme :
Le montant indiqué de 5500 € HT ne correspond pas à un suivi annuel (total : 22 000€ HT pour les 4 campagnes sur n+1, n+3, n+5 et n+10). Pour le suivi spécifique de la zone humide (n+1, n+2, n+3, n+5, n+7, n+10, n+13, n+16, n+20, n+25 et n+30), 11 campagnes sont prévues sur 30 ans. Les campagnes n+1, n+3, n+5 et n+10 (suivi faune flore) seront couplées avec le suivi de la zone humide. Il reste donc 7 campagnes orientées spécifiquement sur le suivi de la zone humide soit 7 x 0,5 jr : 2100 € HT.
 - Gestion des terrassements :
S'agissant de la gestion des terrassements, les porteurs de projet ont produit dans le dossier d'AEU un rapport de la société Neo Eco qui mentionnait des études à poursuivre pour la valorisation des terres excavées. Les porteurs de projet ont donc poursuivi ces études en s'appuyant sur l'expertise d'une société spécialisée pour la valorisation des terres hors site. Il ressort à ce niveau d'études, qu'environ 243 000m³ de terres seraient valorisables à minima, et environ 86 000m³ devant être étudiés de manière plus approfondie. Le solde d'environ 37 000m³ n'étant pas valorisable. Compte tenu de ces volumes et des études à poursuivre notamment pour identifier des sites d'accueil des terres valorisables, les porteurs de projet vont engager environ 450 000€ HT d'études supplémentaires pour la valorisation des terres, hors mise en œuvre. La gestion des terres valorisables, sous réserve de trouver des sites d'accueil, est estimée approximativement à 5 000 000€ HT.
L'étude de valorisation des terres in situ avec un système de lavage/criblage nécessitera des études complémentaires en phase chantier. Les solutions qui pourraient être mises en œuvre, dans la limite raisonnable des nuisances sonores, de poussières et de gestion des eaux que cela engendre, le seront. La place occupée avec une telle installation demeure également un point de vigilance par rapport aux enjeux du projet.
- Le traitement des terres polluées, limitées principalement aux zones des stations-services, sera suivi par une maîtrise d'œuvre spécialisée avec un coût global (études + mise en œuvre) estimé à environ 1 500 000€HT.



PROJET

Concertation préalable

La commission d'enquête demande :

Les porteurs de projet ont communiqué à la commission d'enquête les éléments sur la concertation réalisée autour du projet.

La commission d'enquête souhaite néanmoins un rappel de la concertation préalable depuis le démarrage du projet.

Réponse des porteurs de projet :

Synthèse des prises de contact avec les riverains du projet Paradis 21

I – associations de riverains :

i - ASA Goelette Rachel

Présentation du projet le 9 mai 2019. Un retour favorable est donné par les habitants, qui y voient une amélioration majeure du quartier, notamment par l'apaisement du site (enfouissement des parkings) et la diversité programmatique, sans oublier le verdissement et la création de parcs et jardins publics.

Quelques préoccupations et interrogations sont exprimées :

Stationnement en nombre suffisant et accès lors des événements à la Beaujoire

Implantation d'une offre culturelle et loisir suffisante (un cinéma est attendu)

Attente d'une enseigne de bricolage, maintien de Picard et renforcement de l'offre de proximité

Quid du repositionnement de la station-service ? nécessaire au quartier.

Durée des travaux et nuisances ?

Depuis, des rencontres régulières ont lieu (à minima une fois par an, 9 mai 2019, 27 janvier 2020, 1er avril 2021, 26 octobre 2021, 29 septembre 2022, 29 novembre 2023), permettant un échange sur les évolutions du projet et son calendrier.

Le projet reste bien perçu par les membres de l'ASA, qui y voient une nette amélioration de leur cadre de vie.

ii - ASA PERRAY (Michel Lecointre)

Présentation du projet le 27 mai 2019. Un retour favorable est donné par les habitants, qui y voient la modernisation d'un quartier qui en a bien besoin. Le parking actuel est jugé peu qualitatif et l'enfouissement des parkings est très appréciée. Le verdissement du site est attendu et fait l'unanimité.

Quelques préoccupations et interrogations sont exprimées :

Les riverains espèrent une réduction du trafic sur la rue du Perray

Localisation du logement social

L'offre de loisir/culture pourrait amener une animation nocturne qui risquerait de générer des nuisances.

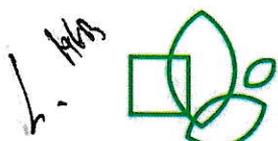
Quid de la sécurisation du site / vidéosurveillance... ? les riverains craignent une augmentation de l'insécurité avec la multiplication des programmes.

Quid du repositionnement de la station-service ? nécessaire au quartier. Durée des travaux et nuisances ? même s'ils entendent que c'est un mal nécessaire. Attente d'un cinéma, et d'une offre sportive suffisante. Depuis, des rencontres régulières ont lieu (à minima une fois par an, 27 mai 2019, 27 janvier 2020, 21 avril 2021, 19 octobre 2021, 5 septembre 2022, 11 décembre 2023), permettant un échange sur les évolutions du projet et son calendrier.

Le projet reste bien perçu par les membres de l'ASL, qui y voient le renouvellement d'un quartier vieillissant.

iii - ASL Domaine de la Haluchère

Présentation du projet le 28 mai 2019. Un retour favorable est donné par les habitants, qui y voient une amélioration de leur cadre de vie, tant par l'enfouissement des parkings que par «



- Mesures en faveur de la faune (nichoirs, refuges, hibernaculums ...) :
 - Abris herpétofaune (x12) : 2500 € HT environ (le coût n'est pas très élevé puisqu'il est demandé de récupérer les matériaux sur place, notamment les branches, produits de terrassements, etc).
 - Hôtels à insectes (x4) : 1200 € HT (300€/unité)
 - Nichoirs à oiseaux (x7) : 420€ HT (60€/unité)
 - Gîtes à chiroptères (x6) : 720 € HT (120€/unité)
 - Création de la zone humide compensatoire :
Environ 3600 € HT (comprend le décaissement + prélèvement des plançons in situ + plantation)
 - Suivi à moyen et long terme :
Le montant indiqué de 5500 € HT ne correspond pas à un suivi annuel (total : 22 000€ HT pour les 4 campagnes sur n+1, n+3, n+5 et n+10). Pour le suivi spécifique de la zone humide (n+1, n+2, n+3, n+5, n+7, n+10, n+13, n+16, n+20, n+25 et n+30), 11 campagnes sont prévues sur 30 ans. Les campagnes n+1, n+3, n+5 et n+10 (suivi faune flore) seront couplées avec le suivi de la zone humide. Il reste donc 7 campagnes orientées spécifiquement sur le suivi de la zone humide soit 7 x 0,5 jr : 2100 € HT.
 - Gestion des terrassements :
S'agissant de la gestion des terrassements, les porteurs de projet ont produit dans le dossier d'AEU un rapport de la société Neo Eco qui mentionnait des études à poursuivre pour la valorisation des terres excavées. Les porteurs de projet ont donc poursuivi ces études en s'appuyant sur l'expertise d'une société spécialisée pour la valorisation des terres hors site. Il ressort à ce niveau d'études, qu'environ 243 000m³ de terres seraient valorisables à minima, et environ 86 000m³ devant être étudiés de manière plus approfondie. Le solde d'environ 37 000m³ n'étant pas valorisable. Compte tenu de ces volumes et des études à poursuivre notamment pour identifier des sites d'accueil des terres valorisables, les porteurs de projet vont engager environ 450 000€ HT d'études supplémentaires pour la valorisation des terres, hors mise en œuvre. La gestion des terres valorisables, sous réserve de trouver des sites d'accueil, est estimée approximativement à 5 000 000€ HT.
L'étude de valorisation des terres in situ avec un système de lavage/criblage nécessitera des études complémentaires en phase chantier. Les solutions qui pourraient être mises en œuvre, dans la limite raisonnable des nuisances sonores, de poussières et de gestion des eaux que cela engendre, le seront. La place occupée avec une telle installation demeure également un point de vigilance par rapport aux enjeux du projet.
- Le traitement des terres polluées, limitées principalement aux zones des stations-services, sera suivi par une maîtrise d'œuvre spécialisée avec un coût global (études + mise en œuvre) estimé à environ 1 500 000€HT.



la promenade qu'ils emprunteront pour aller faire leurs courses ». Le projet présenté conserve une dimension humaine et familiale, avec un souci écologique et une programmation mixte.

Quelques préoccupations et interrogations sont exprimées :

Maintien du stationnement en nombre suffisant, y compris pendant la phase chantier.

Comment réduire les nuisances sonores de la zone de livraison ?

Le projet prévoit-il la sécurisation de la traversée vers l'école des Batignolles ?

Quid du repositionnement de la station-service ? nécessaire au quartier.

Attente d'un cinéma, ou d'une offre de culture polyvalente

Attente d'une offre de restauration appropriée

Attente d'une offre sportive (Village, concept de Décathlon par exemple)

La démarche de rencontre et d'échanges est appréciée notamment après le projet de parking de la clinique qui s'est fait, selon eux, sans aucune information auprès des riverains.

Depuis, des rencontres régulières ont lieu (27 janvier 2020, 25 octobre 2021, 11 décembre 2023), permettant un échange sur les évolutions du projet et son calendrier.

Le projet reste bien perçu par les membres de l'ASA, qui y voient une nette amélioration de leur cadre de vie, notamment par le verdissement du quartier.

iv - Nantes Métropole Habitat – Résidence du Perray

Présentation du projet le 13 juin 2019. Un retour favorable est donné par les résidents, qui se montrent intéressés par l'amélioration des mobilités douces, le verdissement (« moins bétonné »), et l'enfouissement des parkings.

Quelques préoccupations et interrogations sont exprimées :

Nombre de logements créés, part de social ? qui sera le gestionnaire ?

Maintien d'une offre de restauration accessible pour les petits budgets

Mettre en place un système empêchant de partir avec les caddies qui envahissent les quartiers

Apaiser la rue Grandjouan avec une zone 30 notamment / sécuriser les cheminements piétons

Améliorer les pistes cyclables pour favoriser la pratique du vélo au quotidien

Quid du repositionnement de la station-service ? station de lavage ? nécessaires au quartier.

Attente d'un cinéma, d'une offre de restauration appropriée, d'équipements sportifs

Maintien du contact avec NMH depuis cette présentation, notamment par rapport au fait qu'ils se portent candidat pour l'achat des Logements sociaux du projet.

II- Porte à porte

4 au 6 juin 2019 :

Campagne de porte à porte 1.500 portes à proximités direct de la zone commerciale de Paridis, de part et d'autre du périphérique :

- 1656 portes frappées
- 629 portes ouvertes (38%) – 422 personnes ont accepté d'engager la conversation (67%) – 302 contacts (72%)
- 68% des riverains interrogés avaient déjà connaissance du projet
- 55% des riverains interrogés sont favorables au projet, 24% sont indifférents et 10% sont défavorables

III – Matinée d'échanges – Parvis de la Haluchère

18 mars 2023 :

A l'initiative de la Métropole, participation à une matinée d'échanges, en présence des élus de quartier, autour des mutations en cours et à venir sur le périmètre HBR (Halvêque Beaujoire Ranzay). L'occasion de présenter notamment le projet Paridis 21 aux riverains et usagers du quartier, et de répondre aux questions. Plus d'une centaine de personnes étaient présentes (cf ANNEXE 1)

IV – concertation avec les acteurs du commerce

Sous l'égide de la CCI, de nombreux échanges ont eu lieu entre les porteurs de projet et les associations de commerçants Plein Centre et l'UNACOD, qui n'ont pas manifesté d'opposition



au projet, mais demeurent vigilants sur sa programmation commerciale. A ce sujet, il est rappelé qu'un comité enseigne est instauré.

Information du public post-enquête et durant la phase de chantier

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête souhaite connaître les concertations locales qui seraient menées lors de la mise au point du projet, ainsi que l'information du public lors des différentes phases de chantier, avec éventuellement comme l'a souhaité un contributeur : une maquette.

Réponse des porteurs de projet :

Les porteurs de projet, conscients du besoin d'information sur les prochaines étapes à venir, notamment relativement aux phases de réalisation du projet, envisagent de mettre en place, à compter du démarrage des travaux préparatoires, un site internet regroupant les principales informations et actualités du projet, et incluant une maquette virtuelle en 3D.

Des points réguliers d'informations seront également maintenus avec les représentants des ASL des lotissements voisins, dans la continuité de la démarche initiée jusqu'à présent.

1- Chantier

1-1 Phasage du chantier

La commission d'enquête demande :

Considérant l'évolution du projet, la commission d'enquête souhaite la mise à jour du phasage des travaux.

Réponse des porteurs de projet :

Compte tenu des délais d'instruction du dossier, une mise à jour du phasage est en effet indispensable :

Phase 0 : 2022 – 2023

Enfouissement des lignes HT et dépose des lignes aériennes

Phase 0b : 2025 – 2026

Démantèlement des stations-services et dépollution du site

Création des bassins d'infiltration sur le parc du Perray

Création d'un parking provisoire de 1400 places côté route de Paris

Phase 1 : 2026-2027 Réalisation du PC2

Phase 2 : 2026-2028 PC1

Démolition de la galerie et du parking

Construction du parking souterrain, de la galerie + grande surface de bricolage, du street mall et des logements LG2 et LG3

Aménagement des espaces extérieurs et du parc du Perray

Phase 3 : 2029-2030 PC1

Démantèlement du parking provisoire

Construction des lots LR et LG1

Aménagement du parvis de Paris



1-2 Démolitions et terrassements

La commission d'enquête demande :

L'étude historique de gestion des déblais (Tauw France 2019) semble effectivement obsolète, hormis l'identification des activités polluantes (pages 826 et suivantes de l'étude d'impact).

Lors de nos rencontres préparatoires à l'enquête, vous avez évoqué une étude en cours pour l'utilisation et la valorisation des alluvions et colluvions extraites dans le cadre de l'amélioration de terres agricoles dégradées.

La commission d'enquête considère cette solution très intéressante. Elle souhaite avoir à disposition les études approfondies en cours mentionnées lors de ces rencontres, notamment celles de valorisation agricole. Si ces études sont peu ou pas avancées, il y a lieu que le porteur de projet s'engage à les réaliser avant le démarrage du chantier. Quels secteurs peuvent faire l'objet de cette valorisation : maraîchage, parcelles de faible qualité agronomique, zones ravinées ... ? Des contacts ont-ils été pris avec des entreprises agricoles ?

Pour compléter, la commission d'enquête estime qu'il y a lieu de différencier (d'une façon indicative à ce niveau d'étude) :

- d'une part :

- les volumes de matériaux des bâtiments démolis : comment se fera le tri des matériaux (béton, bois, ferraille, plastique, autres)
- les volumes de chaussées et couches de forme extraits : traitement des matériaux pollués, concassage in situ, réemploi
- les volumes de déblais rocheux : modes d'extraction
- les volumes de déblais dans les alluvions : part pouvant être valorisée pour l'agriculture
- les volumes de remblais : utilisation de quels déblais ?
- les volumes de terre végétale mis en réserve pour les aménagements paysagers

- d'autre part, leur répartition :

- en remblais in situ
- en valorisation agricole
- en carrière pour les matériaux inertes non dangereux
- en biocentre pour les matériaux pollués.

Réponse des porteurs de projet :

Il convient en effet de différencier les types de matériaux qui seront générés par le projet.

Dans un premier temps, les stations-services seront démantelées et dépolluées, aussi un volume d'environ 4 500 à 5 000m³ de terres sera excavé et évacué du site pour traitement en filière appropriée pour terre polluée.

Les terres excavées, non polluées et pouvant être valorisées en filière agricole et/ou paysagère, pour un volume estimé de 330 000m³ environ (volume minimum de 243 000m³ auquel pourrait être ajouté environ 86 000m³ suivant études à affiner), seront évacuées vers des sites à identifier ; un bureau d'études sera désigné pour ce faire, selon capacité des sites à accueillir les volumes estimés.

L'estimation des volumes pouvant être valorisés est issue d'une étude technique faite par une entreprise spécialisée, jugeant de l'état de pollution des sols ainsi que leur nature par sondage sur la profondeur des ouvrages en infrastructure et analyse en laboratoire.



Le volume de terre nécessaire aux remblais est de l'ordre de 14 000m³ et proviendra exclusivement du réemploi de déblais du site. De la même façon, la terre végétale en place sera stockée sur site pour être réemployée dans la constitution des espaces végétalisés futurs.

Les éléments concernant le tri et le réemploi des matériaux de déconstruction sont présentés dans le rapport de NEO ECO, intégré au dossier dans le paragraphe 5.4.6.2 Déchets.

Le tableau ci-après en fait une synthèse :

Tableau 105 : Synthèse des filières de valorisation des conditions d'acceptabilité

Matériaux	Éléments	Somme de poids calculé (tonnes)	Déchets	Filières de fin de vie préconisée	Point de vigilance curage et tri sélectif à la déconstruction	Condition d'acceptabilité
Béton	Centre commercial : Dalle SS et RDC, poteaux, travées, murs extérieurs, murs intérieurs Bureaux A et B : Dalle SS à R+3, poteaux, murs de refend.	463 467	Inerte	Recyclage granulats béton	Curage : Isolants, revêtements de sol, coffrages plâtre et panneaux fibrillith à déposer Tri à la source en déconstruction : séparation des matériaux béton, parpaing, béton cellulaire, et enrobé.	Respect des seuils granulats recyclé norme NF EN 206/CN
Parpaing	Centre commercial : Murs	1219	Inerte	Recyclage granulats béton	Curage : curage des panneaux fibrillith Tri à la source en déconstruction : séparation des matériaux béton, parpaing, béton cellulaire, et enrobé.	Respect des seuils granulats recyclé norme NF EN 206/CN
Enrobé	Centre commercial : parking clientèle RDC	1259	Inerte	Recyclage filière enrobé	-	-
Béton cellulaire	Centre commercial : Cloisons intérieures	593	Non dangereux	ISDND	-	-
Acier	-	290	Non dangereux	Recyclage filière acier	-	-

Les porteurs de projet confirment leur engagement à mener les études permettant de dégager des solutions responsables pour la gestion des déchets et des terres excavées, et d'en assurer la mise en œuvre quand cela est rendu possible.

Nuisances

La commission d'enquête demande :

La démolition des bâtiments et l'extraction des déblais vont entraîner des nuisances comme évoqué dans les observations : bruit, vibrations, envol de poussières ... Comment serait géré le chantier ?

Réponse des porteurs de projet :

Comme indiqué dans le dossier, une charte chantier vert sera imposée à l'ensemble des intervenants du projet (Annexe 2 du dossier de demande d'autorisation commerciale).

L. HUB



La commission d'enquête demande :

Le transport des déblais non réutilisés in situ va nécessiter une « noria » importante de camions vers les voies adjacentes (route de Paris, périphérique...), tant pour les déposer en carrière que pour améliorer des terres agricoles. Des personnes venues s'exprimer lors d'une permanence estiment ce déblaiement à environ 20 000 camions.

Sur quelle durée se ferait l'extraction des déblais en grande masse ? Comment serait géré le déplacement de ces camions ?

Réponse des porteurs de projet :

Une organisation spécifique sera mise en place entre les entreprises chargées du terrassement, les porteurs de projet et les services compétents de la métropole ainsi que la DIR Ouest afin de convenir des itinéraires et horaires à respecter par les camions.

La durée du terrassement est estimée à environ 8 à 12 mois, selon méthodologie et exutoires identifiées, notamment pour les terres valorisées.

2 – Programme

2-1 Le développement des surfaces commerciales

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête considère qu'il est nécessaire de mieux justifier la création de ces 25 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires.

Elle considère que cette justification doit aussi permettre de mesurer les impacts prévisibles sur les surfaces commerciales existantes, grandes et petites, tant dans le centre-ville que sur le secteur Nord-Est.

Réponse des porteurs de projet :

Il est important de rappeler que la notion de ville du quart d'heure est définie comme une ville polycentrique permettant à chacun de répondre à l'ensemble de ses besoins dans la limite de déplacements réduits en temps et en distance, que ce soit à pied, à vélo ou en transport en commun. (Carlos Moreno en 2015).

Le projet Paradis y répond parfaitement, puisqu'un des enjeux en augmentant le nombre de m² commerciaux est justement de proposer aux usagers et clients du site, une offre commerciale complète leur évitant ainsi de devoir se déplacer dans plusieurs sites et limitant de fait les déplacements autour et au sein de la métropole.

La partie commerciale répond à un besoin des habitants du quart Nord-Est de la métropole identifié par les études menées par les services technique de Nantes-Métropoles, par ceux de la C.C.I. corroborées par les études menées par l'AURAN.

Répondant au souhait d'une meilleure répartition entre l'offre et la demande de commerces, de services et de loisirs sur l'ensemble du territoire métropolitain, le projet a obtenu l'accord de la CDAC à l'unanimité moins une abstention et celui de la CNAC à l'unanimité.

De la même manière, le fait de proposer une offre de bureau dimensionnante sur le site, qui est bien desservi par les transports en commun, permet de répondre à ce besoin de polycentrisme et de ville du quart d'heure.

Il est rappelé également que les porteurs de projet ont fait une demande formelle à la métropole pour que la ligne 11 de bus soit étendue et desserve la rue du Perray, des études sont en cours en ce sens avec la SEMITAN et la Métropole.



De la même manière, le maillage cyclable du projet et sa connexion au réseau de la métropole témoignent que les alternatives à la voiture sont au centre des préoccupations du projet.

Il n'en demeure pas moins que le site doit proposer une offre de stationnement suffisante et justement dimensionnée dans le respect du cadre réglementaire du PLUm.

Le projet s'y est donc employé avec en plus une optimisation du nombre de places de stationnement en prenant en compte les foisonnements possibles. A cela s'ajoute la conception réversible de 572 places de stationnement.

Il est rappelé que le projet prévoit toute destination confondue, un total de 4 345 places de stationnement, quand l'application réglementaire, sans mutualisation en prévoyait 4 933.

Enfin les porteurs de projet indiquent qu'un travail est mené avec la métropole et ses services visant un ajustement du nombre de places de stationnement du site, se traduisant par une diminution substantielle. Cette réflexion ne pouvait être intégrée au projet présenté, le PLUm devant auparavant être modifié.

La zone de chalandise du projet n'évolue que peu à pas par rapport au site existant, principalement structurée par l'hypermarché qui est un invariant du projet, il n'y a donc pas de novation sur ce point.

Enfin s'agissant des circuits courts, l'hypermarché Leclerc de Paridis est un partenaire très important des filières de production locale puisqu'il compte 66 contrats d'approvisionnement en ALLIANCES LOCALES.

Réponses Nantes Métropole :

Le développement de surfaces commerciales porté par le projet Paridis a fait l'objet d'une analyse et d'une validation par Nantes Métropole sur la base des principaux éléments suivants :

- les 25 000 m² de surfaces de vente créées s'inscrivent dans le plafond de surfaces projetées à horizon 2030 sur le quadrant Nord Est de l'agglomération qui figurent actuellement dans l'OAP Commerce du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

- ce projet se déploie sur un territoire en fort développement démographique (+1.8%/an).

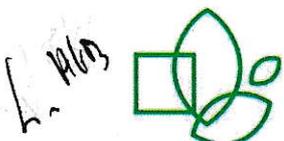
- le quadrant Nord Est dispose d'une densité commerciale plus faible que la moyenne métropolitaine.

- le quadrant Nord Est dispose de 2 polarités commerciales majeures : Paridis qui porte un projet de renouvellement urbain avec du développement commercial et Beaujoire sur lequel est étudié un projet de renouvellement urbain qui devrait tendre vers une réduction importante de la surface de vente de l'hypermarché Carrefour.

- la typologie des surfaces commerciales prévues (grandes et moyennes surfaces spécialisées avec un nombre restreint de petites surfaces de vente) s'inscrit globalement dans ce qui est souhaité par la Métropole sur les polarités majeures, à savoir l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales en équipement de la maison et de la personne qui peuvent difficilement s'installer sur les polarités de proximité.

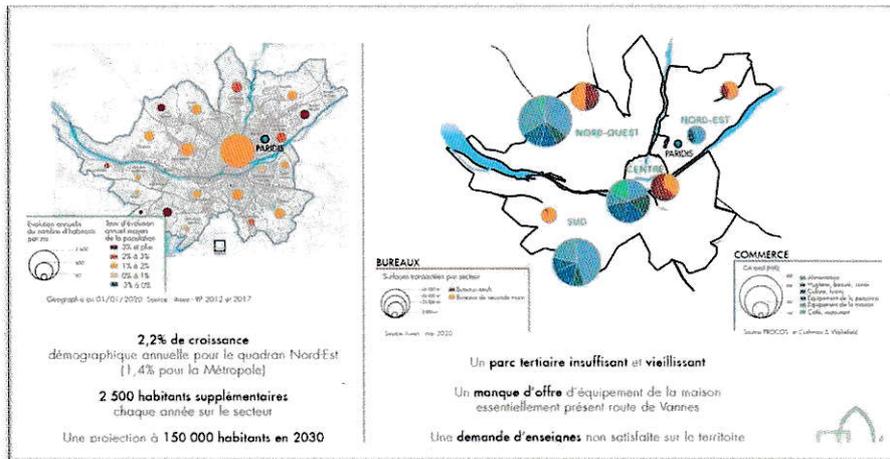
- une partie importante du programme commercial s'appuie sur du redimensionnement d'enseignes déjà en place et sur l'accueil d'une locomotive en bricolage.

- cette programmation limitée en petites surfaces a pour but de préserver la capacité de renforcement des polarités commerciales de proximité en place sur le quadrant Nord Est.



- la Métropole a acté avec les porteurs de projet la mise en place d'un comité d'enseignes qui lui permettra de jouer un rôle dans la régulation de la commercialisation afin d'assurer les équilibres avec les autres polarités commerciales du territoire et notamment le centre-ville de Nantes.

UN SECTEUR NORD-EST À RENFORCER POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE DE LA MÉTROPOLE



La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête souhaite connaître les raisons qui ont amené les porteurs de projet à concevoir cette partition des surfaces.

Réponse des porteurs de projet :

La notion de quartier est souvent galvaudée en cela qu'elle s'apparente souvent à la notion d'habitat, or un quartier comprend plusieurs composantes, dont une ou deux peuvent être prédominantes, voir exclusives.

Paradis 21 assume sa dimension historique qui est commerciale et vient avec ce projet, mixer les usages et multiplier ses composantes en y ajoutant du logement, du bureau et du loisir. La répartition des surfaces tient principalement du caractère commercial du site existant, qui constitue une polarité commerciale majeure de la métropole. Ceci rejoint le point de la ville du 1/4h, il faut disposer au sein de la métropole de plusieurs polarités commerciales majeures pour répondre aux besoins de la population dans une logique polycentrique.

Réponses Nantes Métropole :

Le projet de transformation vise à intensifier de nouvelles fonctions avec des résidents et des actifs qui devront pouvoir trouver sur ce site une offre de proximité en commerces, services, restauration, loisirs. Ce nouveau quartier répondra donc bien aux objectifs de la ville du 1/4h pour ses habitants et usagers actuels et futurs.

Cependant, il s'agit également d'une polarité commerciale majeure du territoire sur laquelle l'offre de destination actuelle et future rayonne plus largement que le 1/4h à pied. Ce nouveau quartier aura donc la particularité d'être un "quartier ville du 1/4h" qui sera également fréquenté par une population venant de l'ensemble du quadrant Nord Est pour certains achats ou certaines sorties spécifiques.



2-2 La partition entre bureaux et logements

La commission d'enquête demande :

Ces critiques amènent la commission d'enquête à formuler plusieurs questions auprès des porteurs du projet :

- quelles sont les raisons ayant amené à élaborer cette partition entre les surfaces dédiées aux bureaux et aux logements ?

- est-il possible d'envisager la création de logements dans la partie « street mail » ?

Cette question de logements supplémentaires peut aussi concerner l'îlot positionné sur le parvis de Paris qui comporte deux immeubles importants destinés à des bureaux, ainsi que la construction implantée le long du périphérique sur sa façade Sud non exposée au bruit.

En définitive, est-il possible de faire évoluer le programme dans le sens d'une optimisation du nombre de logements créés ?

Réponse des porteurs de projet :

La répartition des programmes est le fruit des années de concertation avec les services de la métropole : des projets à proximité (Carrefour Beaujoire, ou Sogeprom) devant proposer une importante offre de logements, et Paradis 21 compléter notamment l'offre commerciale et tertiaire de la zone, tout en inscrivant un véritable volet résidentiel.

L'évolution des besoins est évidemment prise en compte et le travail de concertation avec la Métropole se poursuit. Aussi une augmentation du nombre de logements est à l'étude entre les porteurs de projet et la Métropole et devrait se voir proposer dans le cadre d'un permis de construire modificatif, après modification du PLUm.

Réponse de Nantes Métropole :

Le développement de programmes tertiaires fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain de la route de Paris, de la même manière que l'industrie du XXIème y est invitée dans le secteur des Batignolles. Il s'agit en effet de réaliser des quartiers actifs, mixtes, dans lesquels les salariés s'épanouissent aussi bien que les habitants et les visiteurs. Les actifs sont en effet de plus en plus sensibles au cadre de vie dans lequel ils travaillent, avec une offre de transports en commun performante, restauration, crèche, équipements sportifs... Bref, un cadre urbain intense et de qualité qui constitue une vraie rupture avec le concept des zones d'activités développées lors des 30 glorieuses.

Les difficultés de recrutement des entreprises amènent celles-ci à prendre en compte cette attente.

Par ailleurs, Nantes Métropole a pour volonté de rééquilibrer le marché tertiaire de périphérie au profit de l'Est de la Métropole, particulièrement sur ce secteur idéalement desservi, alors que l'Ouest a connu un développement très important ces 30 dernières années.

Le marché immobilier de bureaux neufs à Nantes se maintient à un bon niveau, à environ 50000m²/an, y compris en 2023.

La proposition de répartition de la Surface Plancher sur l'OAP au PLUm prend en compte les éléments en considérant également la façade sur le périphérique qui n'est pas adaptée pour de l'habitat.

Néanmoins, les propositions faites d'augmentation du nombre de logements sur le secteur du street mall paraissent opportunes et possibles, de même que le transfert de bureaux vers l'habitat sur l'îlot positionné sur le parvis de Paris. Les propositions seront donc étudiées et conduiront à une modification du programme de l'OAP. Elles ne peuvent être intégrées formellement dans le cadre du dossier en cours d'instruction. Néanmoins cette réponse vaut engagement de Nantes Métropole.

L. Héris



La mixité sociale restera de mise comme prescrit dans l'OAP, soit 30 % de Logements Sociaux et 5 % de Logements Abordables (BRS, PLS) pour ces nouveaux programmes, conformément au PLH.

2-4 L'animation de quartier

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête considère que cette attente en matière d'animation de quartier mérite une attention particulière. Quelles sont les raisons conduisant à l'absence de cinéma dans le quartier, alors même que certains habitants en ont entendu parler ?

La commission d'enquête souhaite aussi que les projets d'équipements culturels et sportifs prévus sur le parvis de Paris soient mieux définis et puissent faire l'objet d'une information future. Enfin est-il possible de concevoir au sein du quartier des espaces de jeux pour les enfants ?

Réponse des porteurs de projet :

La question du cinéma a été abordée de nombreuses fois dans le travail de concertation mené entre la Métropole et les porteurs de projet. Finalement l'offre de cinéma a été privilégiée sur les communes de Carquefou et la Chapelle-sur-Erdre, les autorisations ayant d'ailleurs été délivrées.

Dans ce contexte, les porteurs de projet souhaitant maintenir une offre culturelle dans le projet, ont proposé d'y développer une salle de spectacle, équipement sous représenté sur le territoire dans la jauge proposée. Dans le cadre du dispositif d'informations qui sera mis en place, les offres de loisirs et culture qui seront développées seront précisées au public.

Enfin le projet prévoit évidemment des espaces de jeux pour enfants.

Réponse de Nantes Métropole :

La question de l'installation d'un cinéma a été analysée par la Métropole et la Ville de Nantes. Il a été considéré que des projets étaient à l'étude sur des communes voisines (Carquefou et La Chapelle-sur-Erdre) et qu'ils allaient pouvoir couvrir le besoin de renforcement de l'offre cinématographique de ce secteur de l'agglomération. Dans ce contexte, l'installation d'un nouveau cinéma à Paridis n'a pas été retenue par les élus.

Par ailleurs, un projet de salle associative est en cours dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Bottière-Pinsec.

Le Maître d'Ouvrage a proposé en remplacement une salle de spectacle qui constitue une alternative intéressante pour les habitants du quadrant Nord-Est de la Métropole.

2-5 Les effets cumulés

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête souhaiterait connaître plus précisément les effets cumulés, certes en matière d'augmentation des trafics routiers et du bruit généré, mais surtout en matière d'occupation des bureaux et de concurrence commerciale sur le secteur Nantes-Est et dans la zone de chalandise estimée du projet Paridis 21.

Réponse des porteurs de projet :

Le sujet des mobilités est abordé dans le paragraphe suivant.

Le sujet du développement commercial et tertiaire du secteur Nantes Est est déjà évoqué dans les éléments précisés par Nantes Métropole dans les paragraphes précédents.



3 - Mobilités

3-1 La circulation automobile au sein du projet et le stationnement

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête considère qu'il existe, à travers les observations recueillies, une forme de méconnaissance du public sur les parcs de stationnement projetés.

Il lui semblerait intéressant que le mémoire en réponse puisse présenter de façon synthétique la destination de ces parcs de stationnement ainsi que leur mutualisation (espaces commerciaux, logements, salle de spectacles projetée ...).

La question relative aux afflux de voitures liés aux manifestations de la Beaujoire nécessite également un éclaircissement.

Réponse des porteurs de projet :

La note chapeau des permis de construire présente les besoins théoriques de stationnement par programme ainsi que le bilan total compte tenu des possibles mutualisations.

Aussi il peut être re-précisé :

- 203 places de stationnement sont dédiées au logement
- 3 800 places de stationnement servent autant au commerce, qu'au loisir/culture, et au bureau
- 342 places de stationnement sont réservées aux collaborateurs du commerce

Soit un total de 4 345 places de stationnement. Il convient de préciser que l'application des ratios réglementaires, sans prise en compte de la mutualisation autorisée, en prévoyait 4 933.

Il est également précisé que le parking de Paradis est déjà largement utilisé par les visiteurs et supporters lors des événements de la Beaujoire. Cet usage sera maintenu dans le futur et les conditions d'accès adaptées en conséquence.

Réponse de Nantes Métropole

Le volume de places de stationnement a été réglé par la norme de PLUm en vigueur, cette norme va évoluer dans le cadre de la modification 2 qui doit être approuvée en février 2025. Pour les polarités commerciales majeures, les projets de renouvellement urbain devront fournir une étude de stationnement, qui sera approuvée par Nantes Métropole, visant à réguler la place de la voiture en favorisant la mutualisation et le foisonnement. La norme propre au stationnement lié au commerce y sera supprimée. Cela permettra au Maître d'Ouvrage de réduire le volume du parking sous-terrain afin d'être cohérent avec les objectifs du PDU.

Cette modification ne peut être intégrée formellement dans le cadre du dossier en cours d'instruction. Néanmoins cette réponse vaut engagement de Nantes Métropole.

3-2 La circulation externe

La commission d'enquête demande :

Des études et des travaux sont-ils envisagés afin d'améliorer le fonctionnement routier de la porte de Carquefou ?

Pour répondre à une contribution, la commission d'enquête souhaiterait connaître la continuité des pistes cyclables au-delà des abords du projet : continuité de l'axe cyclable magistral le long du périphérique et traversée de la route de Paris et de la porte de Carquefou ?



Réponse de Nantes Métropole :

Nantes Métropole affiche une politique volontariste à travers le Plan de Déplacements Urbains. La mobilité de demain doit répondre aux enjeux liés à la transition écologique et accompagner le territoire tout en assurant un accès équitable pour l'ensemble des habitants. Le sens du Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, fixe des engagements et des objectifs en faveur d'une « mobilité durable », notamment en accompagnant les transformations urbaines et environnementales (extension des aires piétonnes, de la Zone à Trafic Limité, passage de la ville de Nantes à 30km/h) mais également en favorisant les alternatives à la voiture individuelle en développant l'offre de transport en commun, en aménageant de nouveaux axes cyclables, en favorisant la marche à pied, l'autopartage ou la covoiturage. L'ambition est de construire une ville offrant un espace public de qualité, apaisé, avec une qualité de l'air préservée.

Objectifs du PDU Nantes Métropole 2018-2027 perspectives 2030

Nantes métropole		
	2015	objectifs 2030
	1%	1%
	43%	27%
	12%	14%
	26%	30%
	3%	12%
	15%	16%
		28%
		72%

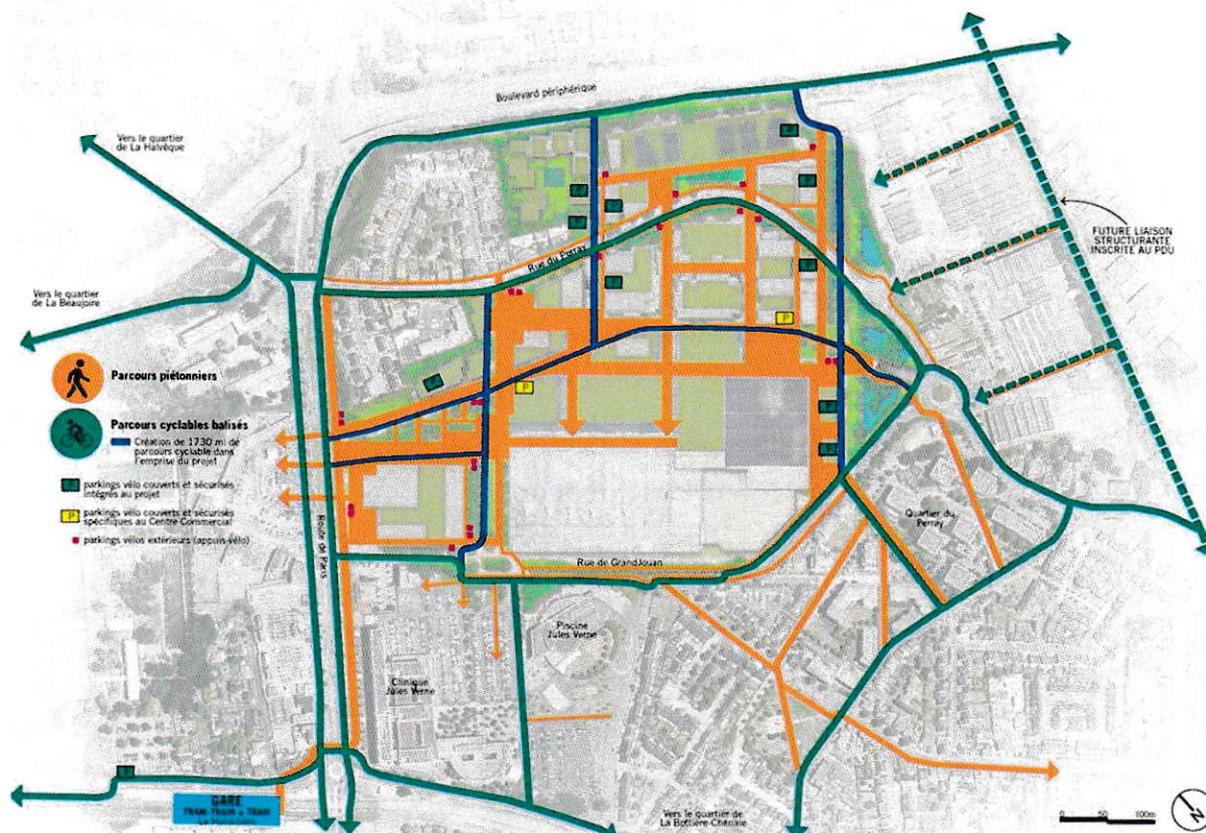
Ainsi, le projet Paradis fait l'objet d'une vision incluant l'ensemble des modes de déplacements et problématiques de mobilité sur le site et sur ses abords tant immédiats qu'à une échelle un peu plus large.

Il sera l'occasion d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables tant pour accéder au site que pour circuler sur ses abords :

- confortement des continuités piétonnes rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris
- sécurisation des traversées de la route de Paris
- transformation de l'actuel parking en vaste espace dédié aux modes de déplacements actifs
- sécurisation des cheminements cyclables par la création de nouveaux aménagements et par la sécurisation des continuités existantes (rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris).
- création d'une offre de stationnement vélo conséquente sur l'opération.



UN QUARTIER APAISÉ



L'ensemble des traitements de voirie mis en œuvre permettront également d'optimiser au mieux le fonctionnement du réseau de transports en communs actuel.

Dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains des réflexions sont en cours en vue de développer, d'ici à 2030, ce réseau tant autour du site que sur un périmètre plus large (prolongement de la ligne 1 du tramway jusqu'à Babinière puis jusqu'à l'université, prolongement de la ligne C7 jusqu'aux Boulevards du XIX). Sur le cas spécifique de l'ancienne ligne de chemin de fer des études sont en cours en vue de sa réutilisation, une option Bus à haut niveau de service va être étudiée dès 2024-2025

Sur le plan circulatoire, les accès automobiles sont pris en compte pour un fonctionnement qui se voudra le plus optimal possible tout en tenant compte de l'apport de circulation en lien avec ce projet. Les travaux d'aménagement du pont de Bellevue sont envisagés par l'Etat, qui est le gestionnaire du périphérique, à partir de 2028.

Les réflexions circulatoires intègrent également une vision plus large et à plus long terme de réduction collective de l'usage de la voiture, afin de conserver un niveau de trafic équivalent à aujourd'hui dans les années qui viennent, tant autour de Paridis que sur les quartiers alentours qui sont également en cours d'évolution.

La porte de Carquefou sera étudiée quant à elle dans le cadre d'une étude portant sur la route de Paris afin d'accompagner les transformations à venir sur cette entrée d'agglomération. La question de la traversée cyclable sera intégrée au projet.



Réponse de Nantes Métropole :

Nantes Métropole affiche une politique volontariste à travers le Plan de Déplacements Urbains. La mobilité de demain doit répondre aux enjeux liés à la transition écologique et accompagner le territoire tout en assurant un accès équitable pour l'ensemble des habitants. Le sens du Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, fixe des engagements et des objectifs en faveur d'une « mobilité durable », notamment en accompagnant les transformations urbaines et environnementales (extension des aires piétonnes, de la Zone à Trafic Limité, passage de la ville de Nantes à 30km/h) mais également en favorisant les alternatives à la voiture individuelle en développant l'offre de transport en commun, en aménageant de nouveaux axes cyclables, en favorisant la marche à pied, l'autopartage ou la covoiturage. L'ambition est de construire une ville offrant un espace public de qualité, apaisé, avec une qualité de l'air préservée.

Objectifs du PDU Nantes Métropole 2018-2027 perspectives 2030

Nantes métropole		
	2015	objectifs 2030
	1%	1%
	43%	27%
	12%	14%
	26%	30%
	3%	12%
	15%	16%
		28%
		72%

Ainsi, le projet Paradis fait l'objet d'une vision incluant l'ensemble des modes de déplacements et problématiques de mobilité sur le site et sur ses abords tant immédiats qu'à une échelle un peu plus large.

Il sera l'occasion d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables tant pour accéder au site que pour circuler sur ses abords :

- confortement des continuités piétonnes rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris
- sécurisation des traversées de la route de Paris
- transformation de l'actuel parking en vaste espace dédié aux modes de déplacements actifs
- sécurisation des cheminements cyclables par la création de nouveaux aménagements et par la sécurisation des continuités existantes (rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris).
- création d'une offre de stationnement vélo conséquente sur l'opération.



DIVERS

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête souhaite que soit développée une synthèse du travail réalisé par les bureaux d'études en matière d'adaptation des constructions projetées au dérèglement climatique, suivant leur exposition.

Réponse des porteurs de projet :

Les porteurs de projet rappellent que :

- Les programmes tertiaires et de commerce visent une certification BREAM VERY GOOD
- Les programmes de logement visent une certification NF HQE
- La réglementation thermique applicable par le projet est la RT2012, cela étant, les porteurs de projet ont pris l'engagement, librement et dans un souci de prise en compte des enjeux environnementaux, de s'inscrire dans le référentiel E+ C- avec les cibles E2 C1. La conception du projet est établie sur l'objectif d'améliorer de 15% les cibles de la RT2012
- Leur ambition à s'inscrire dans le respect de la RE2020 bien qu'ils n'y soient pas obligés réglementairement.
- Enfin, les niveaux Bbio calculés à dates sont les suivants (4.2.1.5 Certifications du projet – dossier AEU) - les niveaux Bbio tiennent compte notamment des critères d'éclairage naturelle et d'exposition :

			Bbio	Bbio max	gain
PC2	Lot MS	Bâtiment 7 Commerces, Loisir, Bureaux	193,6	231,2	16%
		Bâtiment 7 bureaux R+4 R+5 Est	113,7	140	18%
		Bâtiment 7 bureaux R+4 R+5 Ouest	121,5	140	13%
		Bâtiment 8 Commerces, Logements	78,9	103,9	24%
		Bâtiment 9 Commerces, Restauration, Logements	78,1	107,6	27%
PC1	LOT SM	Bâtiment 1 Commerces	218,4	250	13%
		Bâtiment 2 Commerces, Bureaux, Restauration	173,3	207,7	17%
		Bâtiment 3 Bureaux, Restauration	149,9	152,3	2%
		Bâtiment 5 Commerces, Bureaux, Restauration	194,6	211,9	8%
		Bâtiment 6 Commerces, Restauration	199,9	246,1	19%
	LOT LG	LG1 Bâtiment AB Commerces, Logements	45,2	78	42%
		LG1 Bâtiment C Commerces, Logements	69,5	108,5	36%
		LG1 Bâtiment D Commerces, Logements	65	95,9	32%
		LG2 Bâtiment AB Crèche, Logements	54,7	78,3	30%
		LG2 Bâtiment C Services, Logements	59,8	106,4	44%
		LG3 Bâtiment A Logements	40,2	60	33%
		LG3 Bâtiment B Logements	58,7	60	2%
		LG3 Bâtiment C Logements	39	60	35%
	LOT CC	Commerces, Restaurant, Snacking, Fitness, Bureaux	206,3	208,9	1%
	LOT LM	Commerce	203,3	250	19%
LOT RT	Restaurants, Bureaux, snacking	155,8	167,5	7%	

Ces éléments traduisent une conception qui prend en compte de manière pragmatique les enjeux environnementaux, sur l'ensemble des points, en ce compris les apports de chaleurs et de lumière par les façades. Il est important d'insister sur le fait que les façades vitrées ont aussi pour vocation d'apporter de la lumière naturelle dans les locaux, ainsi qu'un apport naturel de chaleur durant de très nombreux jours de l'année.



La conception paysagère contribuera aussi à l'atténuation de l'exposition directe des façades au soleil en été, et à l'inverse au soleil de pénétrer dans les bâtiments l'hiver, par une proposition d'essences d'arbres à feuilles caduques, en remplacement des pins abattus.

2 - Camp MIGRANTS DE L'EST EUROPÉEN

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête souhaite savoir où en sont les démarches entreprises pour le déplacement des familles concernées sur un site de stabilisation.

Réponse de Nantes Métropole :

Nantes Métropole a engagé une politique de résorption de l'habitat indigne à l'échelle métropolitaine. Une équipe dédiée a été renforcée.

Cette démarche se décline sur toutes les communes de la Métropole.

L'identification des sites d'atterrissage est en cours sur chaque quartier de la ville de Nantes et chaque commune.

D'ores et déjà, sur le quartier Doulon-Gohards, il existe un terrain d'insertion au 380 route de Sainte Luce (12 bungalows) qui fonctionne bien.

Un autre terrain est programmé à côté. Nantes Métropole fournit les bungalows et une association gère le site avec des critères d'acceptation demandés (apprentissage du français, insertion économique, insertion par l'éducation).

Un terrain de stabilisation, qui constitue une forme de sas, est programmé à l'angle de la rue de la Papotière et de la route de Sainte Luce. Il est destiné aux familles qui ont encore du mal à s'insérer par l'habitat.

Le déménagement des ménages présents sur le chemin de la Barre est donc d'actualité avec une volonté de l'organiser dans le cadre d'une amélioration de leurs conditions de vie.

3 - Stations-services

La commission d'enquête demande :

La commission d'enquête demande si le projet peut évoluer dans le sens du maintien au moins de l'une d'entre elles.

Réponse des porteurs de projet :

L'ambition du projet guidée notamment par le principe de libérer la surface de l'usage de la voiture, le maintien d'une station-service n'est pas compatible.

Cela étant, l'exploitant de l'hypermarché Leclerc recherche un emplacement dans sa zone de chalandise pour y développer une station-service.



ANNEXE



Info Quartier

Invitation Route de Paris

Madame, Monsieur,

Le 16 décembre 2022, Nantes Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain sept entrées d'agglomération parmi lesquelles la route de Paris.

Plusieurs projets sur votre quartier sont déjà amorcés, tels que la réhabilitation des Halles sur le site des Batignolles (réalisée) ou la transformation du secteur Paridis (en cours).

La ville de Nantes et la Métropole vous invitent à venir participer à une matinée d'échanges autour des mutations de la route de Paris sur votre quartier :

**Samedi 18 mars, à partir de 9h30
Parvis de la Haluchère**

Au programme :

- **10h-11h** : Échanges avec les élus de quartier et présentation des projets en cours ou à venir : Halles Batignolles, Paridis... en présence des porteurs de projet
- **11h-12h** : Visite du site Batignolles " La Forge" (menée par Kelvion)



Comptant sur votre participation, avec nos respectueuses salutations.

Simon Citeau

Michel Cocotier, pour Catherine Piau

L'Adjoint du quartier Doulon Bottière
Pour Madame la Maire

L'Adjointe du quartier Nantes Erdre
Pour Madame la Maire

Nous sommes là pour vous renseigner :

 **La Direction de Quartiers Est**
au 02 40 41 61 20

Suivez l'avancée des travaux sur nos réseaux sociaux



**ma rue
mon quartier
ma ville**

metropole.nantes.fr

